

1193959

OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREID

Burgemeester en wethouders van Beemster hebben een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning.

1. Aanvraag om omgevingsvergunning

Op 4 december 2014 hebben burgemeester en wethouders van Beemster de hieronder beschreven aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen.

Naam aanvrager:

Adres:

Postcode en woonplaats:

[REDACTED]

Omschrijving project:

het oprichten van een woning

Locatie project:

Middenpad 21 (Zuidoostbeemster)

Op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Deze vergunning is, gelet op het bepaalde in artikel 3.7 en 3.10 van de Wabo, voorbereid overeenkomstig de zogenoemde uitgebreide procedure van artikel 3.10 tot en met 3.14 van de Wabo. In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven we het verloop van deze procedure.

Op grond van artikel 2.22 van de Wabo zijn wij bevoegd om voorschriften aan een omgevingsvergunning te verbinden. Wij hebben van die bevoegdheid gebruikgemaakt.

2. Activiteiten van het project waarvoor een omgevingsvergunning nodig en aangevraagd is

Bouwen, met strijdigheid met het bestemmingsplan

Ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is een omgevingsvergunning nodig voor het oprichten van een woning (hierna te noemen: het bouwplan).

Bij toetsing van het bouwplan aan de in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo opgenomen en voor dit bouwplan toepasselijke weigeringsgronden is gebleken dat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand. Verder is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Bij de op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo vereiste planologische beoordeling van het bouwplan bleek, dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Zuidoost 1971. De strijdigheid betreft bouwen op agrarische gronden. Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo beschouwen we daarom deze aanvraag tevens als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo: het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3 van de Wabo kunnen wij instemmen met het gebruiken van gronden en (of) bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van onze instemming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met de uitspraak van 9 juli 2013 van de Raad van State is vast komen staan dat de partiële herziening ZOB I niet als basis heeft kunnen dienen voor het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 1'. Dit heeft als gevolg dat voor de ontwikkeling van onderhavige kavel geen

gebruik kan worden gemaakt van het uitwerkingsplan DNT West 1, maar teruggevallen wordt op het bestemmingsplan Zuidoost 1971. Het bouwplan is in strijd met de agrarische bestemming van Zuidoost 1971. Planologische medewerking is mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Zuidoost 1971 ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo.

Ondanks voornoemde geeft het uitwerkingsplan DNT West 1 wel (grotendeels) het gewenst planologisch kader weer voor het plangebied.

In casu is sprake van een hoofdgebouw (hoofdmassa met hoofdkap) en een aanbouw met kap. Het hoofdgebouw voldoet aan de daaraan gestelde bouwregels. De aanbouw voldoet aan het uitwerkingsplan, met uitzondering van de bouwhoogte van de aanbouw. Onderhavige woningbouw is gestoeld op een plan, waarin op een verantwoorde wijze ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vertaald. De beoogde woning is gesitueerd in het lint en daar kunnen (iets) rijkere ontwerpen, zoals een kap op de aanbouw, in beginsel mogelijk gemaakt worden. De beoogde aanbouw met kap is daarbij qua maatvoering zodanig, dat de gewenste ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw nog voldoende aanwezig is. De geconstateerde strijdigheid kan vanuit dat kader worden verantwoord.

Het bouwplan voldoet concluderend aan het ruimtelijk beleid (voldoet analoog aan het uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West 1, dan wel, aan het heersend ruimtelijk regime met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij).

Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt als bestaand bebouwd gebied (BBG) aangewezen 'de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen'. Gelet op de vigerende agrarische bestemming van onderhavig plangebied, is in casu sprake van een ontwikkeling buiten BBG. Echter, gezegd moet worden dat het plangebied wel als BBG is opgenomen op de illustratieve kaart 2 van de PRV.

Artikel 13 en art. 15 van de PRV is relevant. In art. 13 wordt gesteld dat o.a. een omgevingsvergunning met afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Aan de hand van onderstaande verantwoording kan op basis van art. 13 lid 2 PRV hiervan echter worden afgeweken.

Onderhavig bouwplan maakt onderdeel uit van het woningbouwproject 'De Nieuwe Tuinderij'. Dit project voldoet aan de speerpunten van het woonbeleid, zoals neergelegd in de provinciale woonvisie. In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de RAP's. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen. Deze woningbouwontwikkeling, waaronder onderhavig bouwplan, geeft hiermee invulling aan de gemaakte afspraken.

De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd naar woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam, is aangegeven dat de huidige woningmarkt in deze regio zich het beste laat typeren als een 'roltrap'. Het in werking houden van de zogenaamde roltrap draagt bij aan de economische en demografische groei en bloei van de hele regio. De Stadsregio Amsterdam Noord, waar de gemeente Beemster onderdeel van uitmaakt, vervult in deze roltrap een rol

voor de opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad. De Nieuwe Tuinderij is in dit kader binnen de regio aangewezen als prioriteitsproject.

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2013 is aangegeven dat de demografische ontwikkeling van de stadsregio Amsterdam (SRA) gekenmerkt wordt door een groei van de bevolking. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad, de nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem. Voor de regio Waterland is het woningtekort de afgelopen 5 jaar redelijk stabiel gebleven. Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De Nieuwe Tuinderij is hierin als vaste plancapaciteit in deze aantallen opgenomen.

Zoals gezegd, maakt onderhavig bouwplan onderdeel uit van het woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij. Er zijn geen reële mogelijkheden om een woningbouwproject van deze omvang (om in de aanwezige woningbehoefte te voorzien) geheel door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG te realiseren. De Nieuwe Tuinderij wordt planologisch mogelijk gemaakt door bestemmingsplannen van deelgebieden, dan wel, kavelgewijze vergunningverlening. Thans is een groot deel van De Nieuwe Tuinderij te beschouwen als BBG, vanwege in werking getreden bestemmingsplannen, dan wel, reeds gerealiseerde woonbebouwing. Onderhavig plangebied is momenteel reeds omgeven door BBG. Daarbij, de illustratieve kaart 2 duidt op een intentie om het gehele plangebied van De Nieuwe Tuinderij, waaronder onderhavig plangebied, als BBG te (kunnen) beschouwen.

Met onderhavig bouwplan wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis van art. 15. Door het bouwplan, als onderdeel van De Nieuwe Tuinderij, wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap.

Vanwege de ligging binnen werelderfgoed Beemster zijn eveneens artikelen 20 t/m 22 van de PRV relevant. Het bouwplan brengt geen aantasting van de openheid van het landschap van Beemster teweeg. Ook heeft het bouwplan geen gevolgen voor bestaande zichtlijnen naar en contactmogelijkheden met het open landschap. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plan geen afbreuk doet aan de aanwezige kernkwaliteiten en dat de universele waarden blijven behouden.

Daarnaast hebben gedeputeerde staten, na advisering door de ARO, bij brief van 18 oktober 2013, geconcludeerd dat deelplannen van het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, zoals in de PRV is bepaald. Daarbij is aangegeven dat indien toekomstige (deel)bestemmingsplannen (dan wel grote buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo) passen binnen de kaders van het beoordeelde beeldkwaliteitsplan, er geen aanleiding is deze plannen op het punt van ruimtelijke kwaliteit opnieuw te beoordelen. Onderhavige woning blijft binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan.

Het plangebied is tevens gelegen in de bufferzone 'Laag Holland'. Art. 24 van de PRV is daardoor relevant, wat voor de bufferzones een verbod geeft voor verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG. Gedeputeerde staten hebben echter in december 2014 besloten ruimtelijke plannen niet meer te toetsen aan art. 24 van de PRV. Gelet op bovenstaande voldoet onderhavig bouwplan aan de PRV.

Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskaarten daartoe aanleiding geven.

Vanwege de onderhavige woning is akoestisch onderzoek nodig gebleken en gedaan. De geluidsbelasting vanwege de rijksweg 7 op de gevel van de woning voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek "Plan De Nieuwe Tuinderij west en oost" van 23 september 2013 door Witteveen en Bos. Ons college heeft besloten een hogere grenswaarde ex artikel 83 Wgh vast te stellen. Het betreffende ontwerpbesluit heeft vanaf 8 september 2014 zes weken ter inzage gelegen met voor belanghebbenden de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Op heeft het college definitief besloten een hogere waarde van 52 dB voor o.a. onderhavig bouwplan vast te stellen. Het definitieve besluit hogere waarden heeft van 3 november tot en met 15 december 2014 opnieuw ter inzage gelegen. Tegen het besluit is geen beroep ingediend.

Externe veiligheid

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft integraal over de beoogde woningbouw van Zuidoostbeemster (waaronder De Nieuwe Tuinderij) geadviseerd. Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is onderhavig bouwplan, als onderdeel van de beoogde woningbouw van Zuidoostbeemster, getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs). Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de rijksweg A7 ligt, zal het groepsrisico toenemen. Toepassing van de vuistregels van HART op het plangebied geeft aan dat deze toename niet tot boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal komen. Het is verplicht om een toename van het groepsrisico te verantwoorden. De verantwoording van het groepsrisico is als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen.

Wij zien gelet op het voorgaande aanleiding om de benodigde planologische afwijking en de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen.

Hierdoor is tevens de strijdigheid van de activiteit 'bouwen' met het bestemmingsplan opgeheven. De in artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo genoemde weigeringsgrond doet zich dan ook niet (meer) voor. Er is dan ook geen reden om voor de activiteit bouwen de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft met betrekking tot onderhavig bouwplan afstemming plaatsgevonden met Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is het bouwplan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij zijn van mening dat het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verder is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Na het doorlopen van de ingevolge artikel 3.10 lid 1 van de Wabo voorgeschreven voorbereidingsprocedure, is er geen reden meer om niet van onze bevoegdheid om

instemming zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder 3° van de Wabo gebruik te maken. In paragraaf 3 van dit besluit beschrijven wij het verloop van de voorbereidingsprocedure.

3. Beschrijving van de voorbereidingsprocedure

Verklaring van geen bedenkingen

Voor onderhavig project wordt planologische medewerking verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3° Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). De raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor). Op 11 maart 2014 heeft de raad van Beemster besloten te verklaren dat voor onderhavig bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning

Met ingang van 23 februari 2015 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

4. Besluit tot verlening van de omgevingsvergunning

Zoals hiervoor is overwogen, zijn er geen gronden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Burgemeester en wethouders van Beemster hebben dan ook besloten de aangevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van het project het oprichten van een woning te verlenen. Deze omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen en opheffen van strijdigheid met het bestemmingsplan

5. Ondertekening en rechtsmiddelen

Middenbeemster, 16 april 2015
burgemeester en wethouders van Beemster,
namens dezen,
de teammanager Vergunningen,

J.H.H. de Bruijn

Aantal gewaarmerkte bijlagen: 15

Beroepsmogelijkheid:

Indien u het met deze beslissing niet eens bent kunt u binnen 6 weken na bekendmaking van het besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: uw naam en adres, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de gronden van uw beroep. Ingeval van beroep bent u griffierecht verschuldigd. Op voorwaarde dat er een beroepschrift is ingediend, kunt u daarnaast de Voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kunt u alleen doen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Ook hiervoor bent u

griffierecht verschuldigd. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemd beroepsorgaan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

6. Voorschriften

Bodem

1. De vrijkomende grond ten behoeve de uitbreiding mag op locatie worden hergebruikt.
2. Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met de geldende regelingen voor de afvoer en verwerking van grond. Tevens dient de vergunninghouder dit **ten minste twee werkdagen** voor aanvang van de werkzaamheden te melden aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving tel: 0299 - 452406.
3. Na de werkzaamheden moet hiervan, **binnen drie maanden** na de grondwerkzaamheden, door de vergunninghouder een evaluatierapport worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk, waarvoor een vergunning is verleend, wordt **NIET** begonnen, voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt **ten minste twee werkdagen** voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van de vergunning per email, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt **uiterlijk op de eerste werkdag** na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor een vergunning is verleend, door de houder van de vergunning per email in kennis gesteld op het volgend emailadres:
BouwInspectie@purmerend.nl
3. Een bouwwerk voor het bouwen, waarvoor een vergunning is verleend, wordt niet in gebruik genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidhinder

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden **op werkdagen en op zaterdag** tussen **7:00 uur en 19:00 uur** uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid.

Trillinghinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B hinder voor personen in gebouwen 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen, ten behoeve van bouwwerkzaamheden, leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Voor het plaatsen van steigers, bouwkransen en andere voorzieningen op de openbare weg dient u contact op te nemen met:

Afdeling: Vergunningen Toezicht en Handhaving
 Team: Vergunningen Beleid en Advies
 Telefoon: 0299 – 452452

Beschadiging of bevuiling van openbare wegen, paden en/of terreinen of enig ander gemeente-eigendom door de vergunninghouder of zijn bouwverhuurder/aannemer, zullen direct door de vergunninghouder of indien deze in gebreken blijft, van gemeentewege, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd.

Indien er werkzaamheden aan de openbare weg, riolering of bestrating worden uitgevoerd, dient u contact op te nemen met:

Afdeling: Stadsbeheer
Team: Integraal Beheer
Telefoon: 0299 – 452452

Ter voorkoming van schade en ongelukken aan en door kabels en leidingen van Nutsbedrijven kunt u informatie in te winnen omtrent de ligging van (aansluit) kabels en leidingen bij stichting "KLIC" (Kabels en Leidingen informatiecentrum):

Internet: www.kadaster.nl/klic
Telefoon: 0800 - 0080
E-mail: klic@kadaster.nl